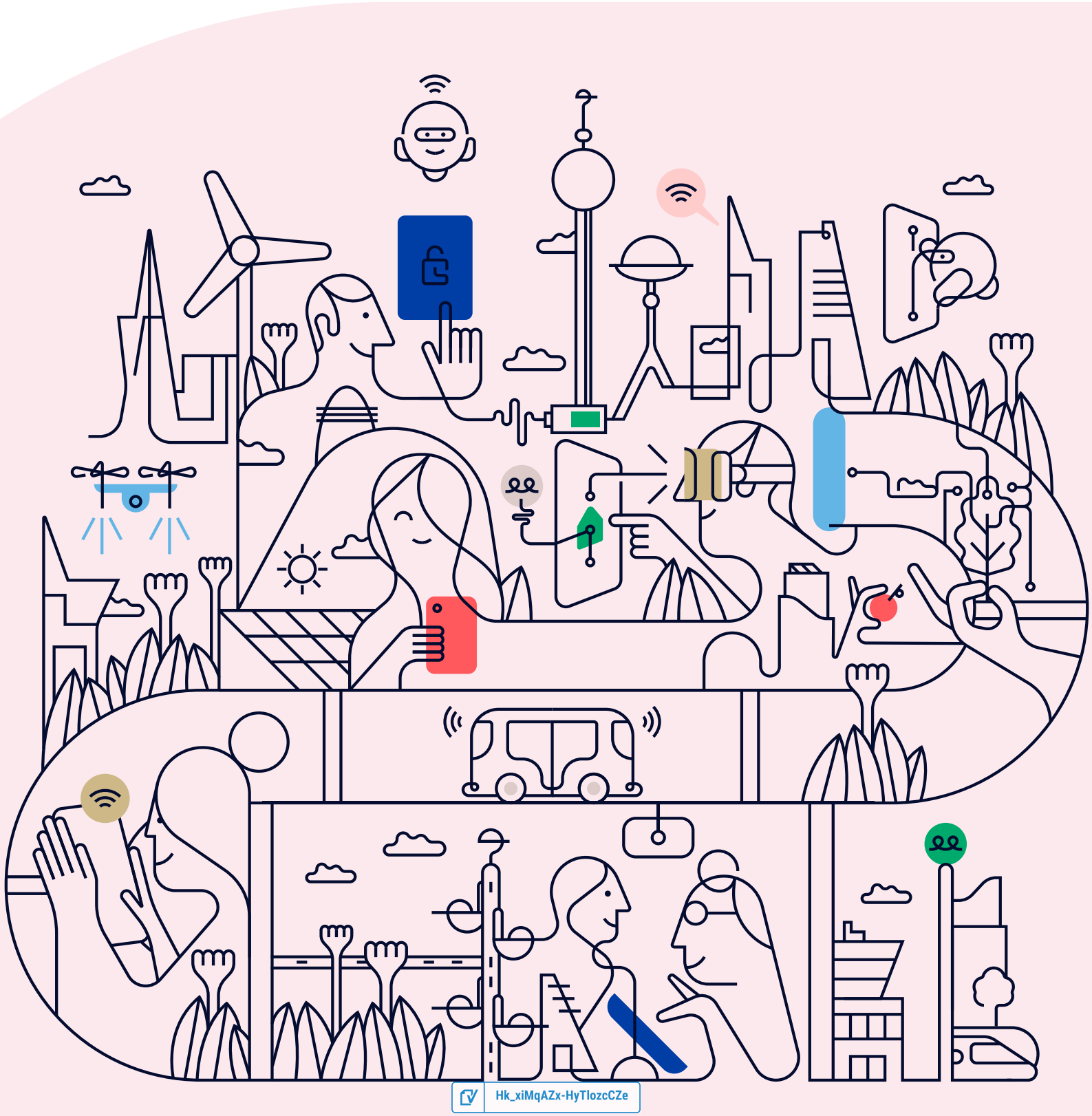
2025

Årsredovisning

Brf Schillerska Tomten



Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Schillerska Tomten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 17:13	2004	Göteborg
Vasastaden 17:14	2004	Göteborg
Vasastaden 17:6	2004	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 359 kvm och 2 lokaler om 188 kvm.
Byggnadernas totalyta är 3 547 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kaj Karlsson Leissner	Ordförande
Anna Dimle	Styrelseledamot
Axel Erik August Wållgren	Styrelseledamot
Mats Göran Eliasson	Styrelseledamot
Anna Chadi	Styrelseledamot
Alfred Byäng	Suppleant
Ingela Tunér	Suppleant

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Valberedning

Peter Rydebrink
Alfred Byäng

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen tillsammans

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-13. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2004	Renovering av trappuppgång AbG 9A Renovering och målning fasad ED 22–24 Renovering av portgångar ASB Målning av tak ED 22–24 - Har efter tillkomst av taklägenheter inte bedömts som tillräcklig åtgärd.
2005	Borinfiltration ED 22 Totalrenovering samtliga badrum
2005-2007	Genomgång elinstallationer i källarplan - Ytterligare åtgärder kan behövas då uppskyltning av de olika installationer inte är gjord.
2007	Renovering av trappuppgång ED 22–24 Målning och montering av snörasskydd ED 22 - Ingick i takplåtsomläggningen Byte hiss Aschebergsg 9 - Hissen på ABG 9 har bytts ut och förlängts en våning. Renovering balkonger ABG 9A - Åtgärden inte tillräcklig
2007-2008	Omläggning av tak - Byte av takplåt på ED 24 samt ABG 9
2008	Byte av takfläkt ED 22 - Efter krav från miljönämnden på grund av störande ljud har takfläkten bytts ut.
2009-2010	Renovering/nybyggnation balkonger ASB - Tidigare balkongrenovering 2007 med ett nytt ytskikt var inte en tillräcklig åtgärd. I samband med nu genomförd balkongrenovering har fasaden lagats och tvättats.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

2010-2011
Inre underhåll fasaden ASB 9A - Reparation av begränsade fuktskador m a av läckage från fasad pga balkonginfästningar.

2011-2012
Målning av balkongräcken
Målning och renovering av fastighetens samtliga fönster
Tvättning av fasader mot gården - Endast ED 22-24

2015
Renovering av källarlokal för att få fler förråd och ett styrelserum - medför att vi inte behöver hyra källarförråd av vår grannförening

2015-2016
Byte till bullerreducerande fönster ABG, fasad mot gatan - Erhållit bidrag från kommunen
Allmän uppfräschning, målning etc av portar, entrégångar
Renovering av trappuppgång ABG 9B

2016
Uppgradering av värmesystemet
Omläggning av gårdens gatusten - Tillsammans med Kastanjen

2018
Förstärkt brandskydd - Installation av brandvarnare, sprinklersystem på vind samt brandsläckare i trapphus
Nytt portsystem - Nytt passersystem samt installation av automatiska dörröppnare

2018-2019
Nya balkonger - Renovering av befintliga balkonger. Installation av nya balkonger genom kapitaltillskott.

2019
Grundbevarande åtgärder - Mätningar och analys
Kollektivt, uppkopplat brandlarm
Spricklagning fasad
Nya lås till gemensamma ytor - Smarta kodade nycklar för ökad säkerhet
Förbättrad ventilation källare - Gäller ED22 och ED24

2020
Undersökning av VVS stammar - Rören i gott skick, ny utredning 2024
Tvättstuga - Nytt torkrum
Expansionskärl - Utbyte av alla 3

2021
Uppfräschning gården
Källare - Lås och dörrar

2021-2022
Förbättringar ventilationssystem - Efter godkänd OVK

2022
Målning tak EDG 22 - Målning samt mindre reparationer
Gården - Ny sittplats, planteringar m.m

2022-2023
Grundbevarande åtgärder - Kontrollmätning utförs

2023
Renovering golv trapphus, påbörjad ABG 9a
Lås på trapphusdörrar

2023-2024
Fukt i fasad/balkong ABG - renovering avslutad

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

2024
- Grundbevarande åtgärder - kontrollmätning utförd

2025
- Byte av uppkopplade brandlarm till TRYVA
- Fönsterbyte EDG 22a+b och 24a+b samt ABG 9b - renovering avslutad
- Renovering toalett vid tvättstugan ABG 9b
- Injustering ventilation ABG 9b
- Renovering klinker i trapphus EDG 22a samt ABG 9a
- Byte tvättmaskin i tvättstuga

Planerade underhåll

2026
- Renovering trappuppgång Aschebergsgatan 9a

2026-2027
- Fortsättning fönsterprojekt Aschebergsgatan 9a
- Byte av gamla VA gjutjärnsrör i källarna
- Fasadrengöring
- Undersökning VVS-stammar

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena recycling
Brandskydd	TRYVA
Ekonomisk förvaltning mm	SBC
Fastighetsskötsel	TJG Service
Grundkontroll	WSP
Hissunderhåll	KONE
Internet	Sappa
Städning gemensamma ytor	Bohus städ
Teknisk förvaltning	Styrelse samt entreprenörer

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Häggens första, med en andel på 75%.

Samfälligheten förvaltar gård och sophantering.

Övrig verksamhetsinformation

Nya stadgar röstades igenom med två på varandra följande stämmor och är registrerade hos Bolagsverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes månadsavgifterna med 2% fr.o.m 1 mars 2025 samt med 7% fr.o.m. 1 oktober 2025. Den sista höjningen gjordes i och med att nya lån på 5.300.000 sek togs upp till fönsterrenoveringen.

Projektet med byte av fönster på EDG 22 coh 24 samt gårdsfönster ABG 9a och 9b är genomfört, men några fakturor inkommer först under 2026, så därmed inte helt avslutat ännu.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 759 153	2 634 318	2 485 621	2 202 758
Resultat efter fin. poster	-282 856	-372 939	-382 865	-859 351
Soliditet (%)	68	76	76	74
Yttre fond	3 158 930	2 644 334	2 425 905	2 698 959
Taxeringsvärde	107 071 000	121 607 000	121 607 000	121 607 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	683	640	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	87,0	85,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 150	3 572	3 572	3 932
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 877	3 383	3 383	3 723
Sparande / kvm totalyta, kr	180	111	147	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	24	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	146	116	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	44	38	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	214	176	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	4,05	2,71	-
Räntekänslighet (%)	7,22	5,23	5,58	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för året. Det beror framför allt på ökade kostnader i samband med renovering av fönster, och att föreningen tagit upp nya lån för att finansiera arbetet.
Under året höjdes månadsavgifterna med totalt 9 %.

Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil ekonomi och kan klara sina löpande kostnader, räntor, amorteringar och framtida underhåll. Samtidigt innebär de nya lånen att kostnaderna blir högre under kommande år, och därför behöver föreningen planera ekonomin noggrant.

Framtida underhåll och andra åtaganden kommer i första hand att finansieras genom månadsavgifter och föreningens löpande intäkter. Om det behövs kan styrelsen längre fram besluta om ytterligare avgiftsjusteringar eller annan finansiering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 137 866	-	-	39 137 866
Upplåtelseavgifter	2 927 860	-	-	2 927 860
Fond, yttre underhåll	2 644 334	-	514 596	3 158 930
Balanserat resultat	-5 011 189	-372 939	-514 596	-5 898 725
Årets resultat	-372 939	372 939	-282 856	-282 856
Eget kapital	**39 325 931**	**0**	**-282 856**	**39 043 076**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 898 725
Årets resultat	-282 856
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	514 596
Totalt	**-6 181 580**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	118 193
Balanseras i ny räkning	**-6 063 387**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 759 153	2 634 318
Övriga rörelseintäkter	3	8 978	5 260
Summa rörelseintäkter		**2 768 131**	**2 639 578**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 617 211	-1 561 626
Övriga externa kostnader	9	-194 781	-137 739
Personalkostnader	10	-76 875	-76 047
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-804 494	-765 520
Summa rörelsekostnader		**-2 693 361**	**-2 540 932**
RÖRELSERESULTAT		**74 771**	**98 647**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 956	14 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-363 582	-486 149
Summa finansiella poster		**-357 626**	**-471 586**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-282 856**	**-372 939**
ÅRETS RESULTAT		**-282 856**	**-372 939**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	49 712 897	50 512 361
Maskiner och inventarier	13	45 510	0
Pågående projekt	14	5 353 766	390 641
Summa materiella anläggningstillgångar		**55 112 173**	**50 903 002**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**55 112 173**	**50 903 002**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	53 402
Övriga fordringar	15	2 118 436	1 030 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 453	53 700
Summa kortfristiga fordringar		**2 187 889**	**1 137 246**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 187 889**	**1 137 246**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 300 062**	**52 040 248**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 472 113	38 472 113
Fond för yttre underhåll		3 158 930	2 644 334
Kapitaltillskott		3 593 613	3 593 613
Summa bundet eget kapital		**45 224 656**	**44 710 060**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 898 725	-5 011 189
Årets resultat		-282 856	-372 939
Summa ansamlad förlust		**-6 181 580**	**-5 384 129**
SUMMA EGET KAPITAL		**39 043 076**	**39 325 931**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 300 000	12 000 000
Leverantörsskulder		276 582	77 330
Skatteskulder		140 816	137 586
Övriga kortfristiga skulder		23 361	23 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	516 228	476 040
Summa kortfristiga skulder		**18 256 987**	**12 714 317**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 300 062**	**52 040 248**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**74 771**	**98 647**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	804 494	765 520
	879 265	**864 167**
Erhållen ränta	5 956	14 563
Erlagd ränta	-364 890	-471 826
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**520 330**	**406 904**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 403	-107 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	243 978	-170 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**771 711**	**129 342**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 013 665	-1 366 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 013 665**	**-1 366 067**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 068 015	0
Amortering av lån	-2 768 015	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**5 300 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 058 046**	**-1 236 725**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**899 725**	**2 136 449**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 957 771**	**899 725**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Schillerska Tomten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,14 %
Yttertak	2,04 %
Fasader	1,43 - 5,22 %
Balkonger	2,44 %
Stamledningar VA	17,11 %
Stamledningar Värme	3,42 %
Byggnad	5,70 %
El	8,55 %
Hissar	5,03 %
Restpost	17,11 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 364 928	2 269 586
Balkongavgift	30 840	25 700
Hyresintäkter lokaler	253 476	249 540
Deb. fastighetsskatt	37 020	37 020
Uppvärmning	4 800	4 800
Pantsättningsavgift	4 116	1 719
Överlåtelseavgift	4 336	1 433
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	0	8 126
Vidarefakturerade kostnader	59 048	36 200
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	**2 759 153**	**2 634 318**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	8 978	5 260
Summa	**8 978**	**5 260**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	118 755	87 508
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	97 601
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	9 683
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 049	0
Larm och bevakning	18 361	61 023
Städning enligt avtal	111 810	109 803
Städning utöver avtal	1 200	1 625
Besiktningar	0	9 375
Hissbesiktning	2 139	2 069
Brandskydd	87 711	2 590
Myndighetstillsyn	0	5 504
Gårdkostnader	1 899	0
Sophantering	6 879	6 588
Snöröjning/sandning	6 643	456
Serviceavtal	9 514	14 153
Serviceavtal, hissar	7 720	0
Förbrukningsmaterial	1 663	814
Summa	**379 343**	**408 791**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 261	17 452
Trapphus/port/entr	0	43 011
Källarutrymmen	20 580	0
Sophantering/återvinning	244	431
Dörrar och lås/porttele	9 826	4 231
VVS	0	12 364
Hissar	16 668	4 703
Balkonger/altaner	988	0
Vattenskada	4 128	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 246	24 916
Summa	**59 940**	**107 106**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	118 193	0
Summa	**118 193**	**0**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	79 727	85 730
Uppvärmning	446 327	518 433
Vatten	165 317	155 538
Sophämtning/renhållning	126 588	98 731
Grovsopor	0	16 347
Summa	**817 959**	**874 779**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 604	50 785
Skadedjursförsäkring	18 573	0
Kabel-TV	51 511	45 771
Bredband	10 762	4 903
Fastighetsskatt	71 326	69 490
Summa	**241 776**	**170 949**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	2 134
Tele- och datakommunikation	10 431	4 480
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	512	1 084
Befarade förluster	0	2 296
Revisionsarvoden extern revisor	57 500	31 500
Styrelseomkostnader	4 800	3 000
Fritids och trivselkostnader	0	1 937
Föreningskostnader	866	1 948
Förvaltningsarvode enl avtal	45 211	43 390
Överlåtelsekostnad	4 117	6 018
Pantsättningskostnad	7 938	2 580
Administration	45 088	3 622
Konsultkostnader	2 683	33 750
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	**194 781**	**137 739**

Detta är första året som revisorsarvodet periodiseras. Effekten blir att kostanden är dubbelt så stor, men det är normalt för ett konto som periodiseras för första gången. Till nästa bokslut kommer det att se bättre ut.

Administrationskostnaden är högre än föregående år på grund av extra kostnader i samband med upptagning av nytt lån.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 498	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 377	18 747
Summa	**76 875**	**76 047**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	363 582	485 965
Dröjsmålsränta	0	73
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	111
Summa	**363 582**	**486 149**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 776 059	55 800 633
Årets inköp	0	975 426
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**56 776 059**	**56 776 059**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 263 698	-5 498 177
Årets avskrivning	-799 464	-765 521
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 063 162**	**-6 263 698**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**49 712 897**	**50 512 361**
I utgående restvärde ingår mark med	*17 795 064*	*17 795 064*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 871 000	45 407 000
Taxeringsvärde mark	54 200 000	76 200 000
Summa	**107 071 000**	**121 607 000**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 900	15 900
Årets inköp	50 540	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**66 440**	**15 900**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 900	-15 900
Årets avskrivning	-5 030	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-20 930**	**-15 900**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**45 510**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	390 641	0
Årets investeringar	4 963 125	781 102
Omfört till Byggnad	0	-390 461
Summa pågående arbeten	**5 353 766**	**390 641**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	132 036	130 419
Övriga kortfristiga fordringar	28 629	0
Transaktionskonto	902 039	276 246
Borgo räntekonto	1 055 733	623 479
Summa	**2 118 436**	**1 030 144**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 073	6 660
Förutbet försäkr premier	38 091	36 278
Förutbet kabel-TV	11 289	0
Förutbet bredband	0	10 762
Summa	**69 453**	**53 700**

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-01-19	2,32 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-02-19	2,31 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-02-17	2,35 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-08-21	2,35 %	2 500 000	2 500 000
Nordea Hypotek AB	2026-10-15	2,32 %	2 800 000	
Summa			17 300 000	12 000 000
Varav kortfristig del			**17 300 000**	**12 000 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	576	187
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	10 051	9 865
Uppl kostn el	6 593	7 398
Uppl kostnad Värme	54 121	58 027
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	63 064	64 372
Uppl kostn vatten	21 049	17 596
Uppl kostnad Sophämtning	13 718	10 723
Uppl kostnad arvoden	58 500	57 302
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 381	18 004
Förutbet hyror/avgifter	250 175	232 566
Summa	**516 228**	**476 040**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 300 000	15 806 320

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Endast löpande underhåll har skett efter verksamhetsåret.

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Kaj Karlsson Leissner
Ordförande

Anna Chadi
Styrelseledamot

Anna Dimle
Styrelseledamot

Axel Erik August Wållgren
Styrelseledamot

Mats Göran Eliasson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Revisor

Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 15:51

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.05.2026 16:00

DOCUMENT ID:
HyTlozcCZe

ENVELOPE ID:
Hk_xiMqAZx-HyTlozcCZe

DOCUMENT NAME:
Brf Schillerska Tomten, 716445-1929 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
a170a91244e178dfc98160cacfa99271898b1c18d34bd2a921a747a38c2fa17c2e0ae5ffcf17db6b49d0d40b38759705ce38be8fd372a85f164b4c23497f15bb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Axel Erik August Wållgren	**Signed**	**07.05.2026 16:50**	**eID**	**Swedish BankID**
axel_wallgren@hotmail.se	Authenticated	07.05.2026 16:49	Low	IP: 213.204.199.120
2. Mats Göran Eliasson	**Signed**	**07.05.2026 17:47**	**eID**	**Swedish BankID**
matseliasson64@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 17:28	Low	IP: 94.191.137.83
3. Kim Anna Elisabeth Dimle	**Signed**	**07.05.2026 20:34**	**eID**	**Swedish BankID**
annadimle97@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 20:31	Low	IP: 213.204.198.113
4. KAJ HERMAN PER KARLSSON LEISSNER	**Signed**	**07.05.2026 21:39**	**eID**	**Swedish BankID**
kaj.leissner@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 21:39	Low	IP: 172.226.48.72
5. ANNA CHADI	**Signed**	**08.05.2026 07:50**	**eID**	**Swedish BankID**
anna@scoopstudio.com	Authenticated	07.05.2026 16:37	Low	IP: 213.204.199.45
6. KARL JOHAN EKMAN	**Signed**	**12.05.2026 15:51**	**eID**	**Swedish BankID**
karl.ekman@kungsbronborevision.se	Authenticated	12.05.2026 15:35	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Schillerska Tomten

Org.nr 716445-1929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Schillerska Tomten för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Schillerska Tomtens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

BJPesz9RWg-r1xnxsMq0-g

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Schillerska Tomten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

BJPesz9RWg-r1xnxsMq0-g

SEALED BY Verified BJPESZ9RWG-R1XNXSMQ0-G

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
12.05.2026 15:51

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.05.2026 16:00

DOCUMENT ID:
r1xnxsMq0-g

ENVELOPE ID:
BJPesz9RWg-r1xnxsMq0-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Schillerska Tomten 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
c57c513885a75745101094ef1c2b56e643ddf64602fb323d8603c0011e0e1d9515807d84953c06140432e2b270d47b593032b183de9d004208517f215a6594f8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	12.05.2026 15:51	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronborevision.se	Authenticated	12.05.2026 15:35	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed